PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Charlottetown - Automne 2005

La construction résidentielle ralentira en 2006

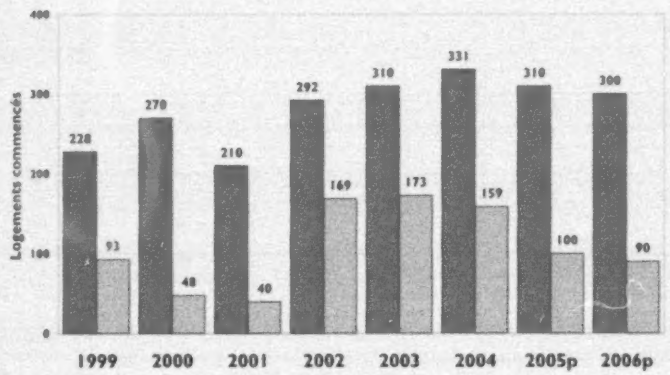
Le marché de l'habitation est soutenu par des niveaux d'emploi sans précédent

Grâce à la solide croissance de l'emploi observée depuis janvier et aux bas taux d'intérêt, le marché de l'habitation de Charlottetown devrait demeurer robuste jusqu'à la fin de l'année. On prévoit qu'il restera plus animé que par le passé, même si la demande globale - plus faible en 2005 qu'en 2004 - devrait continuer de fléchir en 2006.

En raison des possibilités d'emploi accrues, des habitants d'autres régions de la province ont continué de migrer vers celle de la capitale, stimulant encore plus la confiance élevée des consommateurs. Sans ces deux facteurs, le marché de l'habitation n'aurait pas été aussi vigoureux . Selon les prévisions, le nombre d'emplois à Charlottetown dépassera cette année le niveau record atteint l'an dernier : plus de 31 000 personnes devraient occuper un emploi.

Si l'emploi a tant progressé depuis le début de l'année, c'est en majeure partie grâce au gain de plus de 350 emplois à plein temps qui a été enregistré au cours des neuf premiers mois de 2005 par rapport à la période correspondante en 2004. L'emploi à temps partiel a lui aussi fait un léger gain pendant les trois premiers trimestres de 2005 : son niveau est de 3,1 % supérieur à ce qu'il était au 30 septembre 2004. Il semblerait que la croissance de l'emploi cette année soit attribuable au secteur de l'hébergement et de la restauration, de même qu'au secteur de l'information, de la culture et des loisirs. Ces deux secteurs arrivent en tête de liste des secteurs d'activité ayant affiché la

La construction demeurera vive tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des collectifs, en 2005 et en 2006



Source : SCHL

Sommaire

1 Le marché de l'habitation est soutenu par des niveaux d'emploi sans précédent

2 Marché locatif : On prévoit moins de logements inoccupés en 2005

2 Les logements haut de gamme neufs font grimper le loyer moyen

2 Marché de la revente : Les ventes demeureront plutôt stables

3 La montée du prix des logements neufs en 2005 est attribuable aux coûts accrus et aux types de logements recherchés

4 Résumé des prévisions

GRAPHIQUES :

1 La construction demeurera vive tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des collectifs, en 2005 et en 2006

2 Les logements inoccupés seront moins nombreux car la cadence des mises en chantier de collectifs sera plus normale

2 Le loyer moyen augmentera pendant l'horizon prévisionnel

2 Le prix de vente S.I.A.® moyen devrait croître pendant que les ventes se stabiliseront

3 Écart croissant entre le prix des logements neufs et celui des logements existants

S.I.A.® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Canada

SCHL CMHC

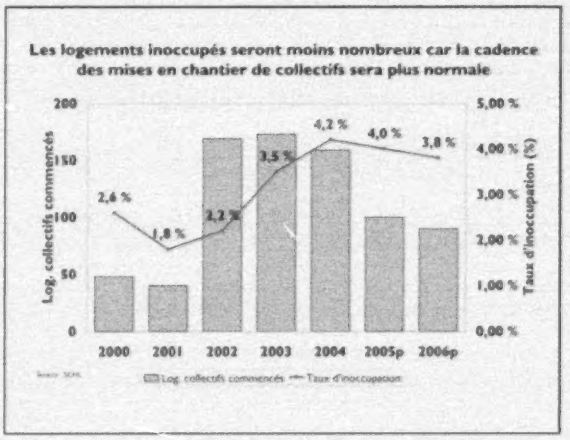
AU CŒUR DE L'HABITATION

plus forte croissance de l'emploi à l'échelle de la province au cours des trois premiers trimestres de 2005. Cette conjoncture indique que l'économie de la région continue de se diversifier, ce qui devrait contribuer à raffermir le marché de l'habitation au cours des prochaines années.

Les taux d'intérêt, qui sont bas depuis quelques années, sont descendus encore plus bas cette année. On prévoit qu'ils augmenteront un peu au cours de l'horizon prévisionnel, mais pas suffisamment pour dissuader les gens d'acheter un logement.

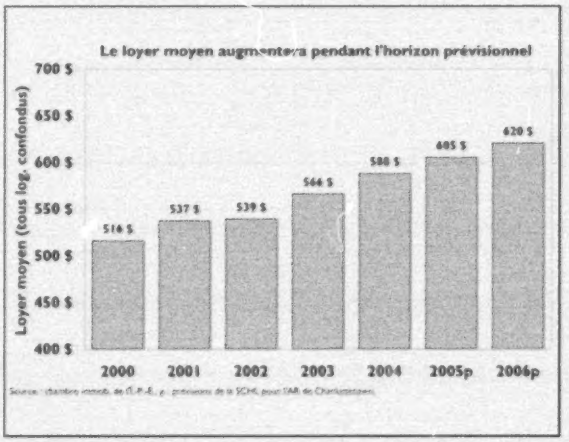
MARCHÉ LOCATIF : ON PRÉVOIT MOINS DE LOGEMENTS INOCCUPÉS EN 2005

La demande est forte mais la construction a ralenti sur le marché locatif de la région de Charlottetown, si bien que le taux d'inoccupation devrait descendre à 4,0 % en 2005, puis à 3,8 % en 2006. Cette année et l'an prochain, la demande sera soutenue par une forte migration d'entrée et par le repli continu des mises en chantier de collectifs d'habitation. Ces dernières années, la construction d'ensembles de logements collectifs a été bien plus intense que par le passé à Charlottetown, car les promoteurs ont profité du niveau exceptionnellement bas des taux d'intérêt pour construire ce type de logements. Puisque les mises en chantier ont été plus fortes que d'habitude dans ce segment du marché, l'offre a augmenté suffisamment pour faire monter le taux d'inoccupation moyen. Depuis 1995, 85 logements collectifs, en moyenne, sont ajoutés sur le marché de Charlottetown chaque année. Or de 2002 à 2004, le nombre moyen de logements collectifs commencés a été presque deux fois plus élevé : il a atteint 167 unités par année. On prévoit que le nombre annuel de logements collectifs commencés retournera plus près de la normale, c'est-à-dire à 100 en 2005 et à 90 en 2006.



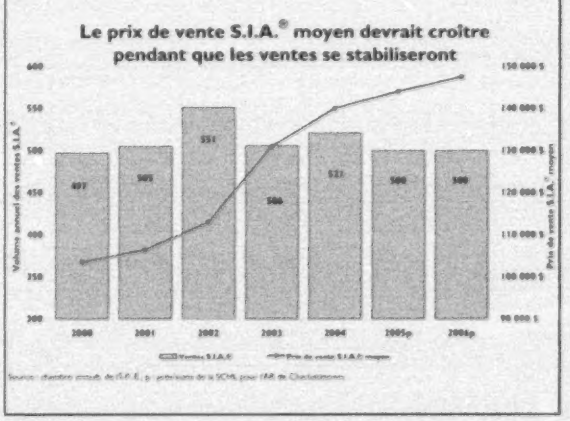
LES LOGEMENTS HAUT DE GAMME NEUFS FONT GRIMPER LE LOYER MOYEN

De 2003 à 2004, le loyer moyen des logements de deux chambres est passé de 591 à 610 $, à Charlottetown, ce qui représente une hausse de 3,2 % - légèrement supérieure au taux de majoration des loyers autorisé par la Commission de réglementation et d'appels de l'Île (CRAI) en 2004. Ce dépassement est attribuable à une poussée de l'offre de logements locatifs haut de gamme neufs en 2003 et en 2004. Puisque moins de logements de ce type sont désormais offerts, on peut s'attendre à ce que le loyer moyen augmente plus lentement en 2005 et en 2006.



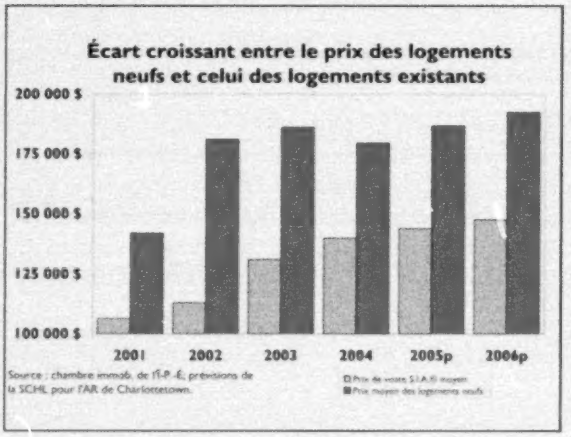
MARCHÉ DE LA REVENTE : LES VENTES DEMEURERONT PLUTÔT STABLES

Depuis 2000, le nombre de reventes n'a jamais été inférieur à 500 dans la région de Charlottetown; il devrait en être de même en 2005 et en 2006. En raison de l'expansion soutenue de l'emploi, du nombre croissant de nouvelles inscriptions et de la hausse du coût des habitations neuves, les ventes S.I.A.® resteront stables au cours des deux prochaines années. La demande de logements existants faiblira un peu étant donné que les taux hypothécaires commenceront à se relever au cours de l'horizon prévisionnel. En revanche, les ventes S.I.A.® seront stimulées par l'écart qui se creuse entre le prix des logements neufs et celui des logements existants. La montée des prix sur le marché du neuf tient à l'accroissement des coûts liés aux terrains, à la main-d'œuvre et aux matériaux. À mesure que l'écart de prix s'élargira, les acheteurs éventuels seront de plus en plus nombreux à opter pour une habitation existante. La hausse des nouvelles inscriptions sur le marché de la revente se conjuguera à une diminution des ventes dans les fourchettes de prix supérieures pour limiter la progression du prix S.I.A.® moyen en 2005 et en 2006. Celui-ci devrait croître de 2,9 % et s'élever à 144 000 $ cette année; en 2006, il devrait augmenter de 2,4 % et atteindre 147 500 $.

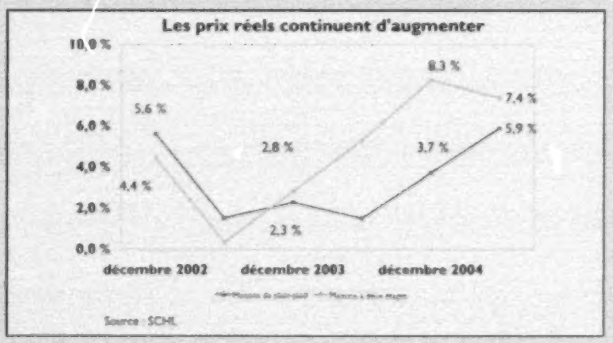


LA MONTÉE DU PRIX DES LOGEMENTS NEUFS EN 2005 EST ATTRIBUABLE AUX COÛTS ACCRUS ET AUX TYPES DE LOGEMENTS RECHERCHÉS

Selon les prévisions, on construira encore des habitations de grande taille, luxueuses et chères à Charlottetown au cours de l'horizon prévisionnel, si bien que le prix moyen des logements neufs va augmenter dans la région. La hausse prévue des prix sera également imputable aux coûts plus élevés associés à la main-d'œuvre, aux terrains et aux matériaux, qui sont mesurés par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN). Dans la région de Charlottetown, l'IPLN devrait être de 4,0 % en 2005 et de 3,0 % en 2006. Autrement dit, il coûtera 4,0 % de plus pour bâtir en 2005 exactement la même habitation qu'en 2004, et il coûtera 3,7 % plus cher de la construire en 2006 plutôt qu'en 2005. Le prix des logements neufs devrait atteindre 187 000 $ en 2005, puis 192 000 $ en 2006.



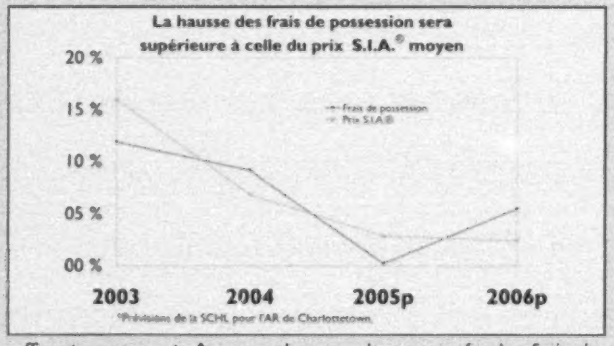
L'ÉTUDE REPÈRE DE LA SCHL SUR L'ÉVOLUTION DU PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES PERMET DE DÉTERMINER LA CROISSANCE RÉELLE DES PRIX À CHARLOTTETOWN



Le prix de vente moyen des logements inscrits au S.I.A.® peut induire en erreur quiconque tente de déterminer le taux de croissance réel des prix des logements. Par exemple, si un grand nombre d'habitations de prix élevé trouvent preneur au cours d'une période donnée, il se peut que le prix de vente moyen soit artificiellement élevé. Dans les faits, ce n'est pas que la valeur des logements vendus dans la région a augmenté, mais plutôt que le type d'habitation, et parfois l'emplacement et la taille de la maison, ne sont pas les mêmes. Afin de fournir les données sur le logement les plus complètes qui soient, la SCHL effectue désormais une étude repère deux fois par année à Charlottetown et à Summerside. Elle veut ainsi déterminer l'évolution réelle du prix des logements au fil du temps.

Selon les résultats de cette étude, qui s'effectue depuis maintenant trois ans, le prix réel des logements a augmenté dans la région de Charlottetown. Bien que la hausse prévue du prix de vente S.I.A.® moyen soit de 2,9 % en 2005, l'appréciation réelle entre juin 2004 et juin 2005 a été un peu plus élevée, soit de 7,4 % dans le cas des maisons à deux étages et de 5,9 % dans celui des maisons de plain-pied.

LES FRAIS DE POSSESSION MOYENS AUGMENTERONT DAVANTAGE QUE LE PRIX DES HABITATIONS EN 2006



En 2005, le taux moyen se rapportant aux prêts hypothécaires fermés de cinq ans devrait demeurer inférieur à celui affiché en 2004. Par conséquent, la hausse des frais de possession moyens sera minime, malgré une progression de 2,9 % du prix de revente moyen des habitations. On prévoit que les taux affichés des prêts hypothécaires de cinq ans se situeront entre 5,50 et 6,50 % cette année et qu'ils augmenteront seulement un peu en 2006. Par contre, même si le prix des logements existants augmentera plus lentement en 2006, la légère majoration des taux hypothécaires sera suffisante pour entraîner une hausse plus marquée des frais de possession s'appliquant aux habitations de prix moyen. À Charlottetown, le prix S.I.A.® moyen devrait progresser de 2,4 % entre 2005 et 2006, tandis que les frais de possession mensuels moyens s'appliquant à une habitation de prix moyen devraient croître de 5,5 % au cours de la même période.

Nota : En prenant comme hypothèse une habitation de prix S.I.A.® moyen financée à 95 % dont le prêt hypothécaire est assujetti à une prime d'assurance et à une période d'amortissement de 25 ans.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Agglomération de Charlottetown

	2001	2002	2003	2004	2005*	2006*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Tous logements confondus	300	461	483	490	410	390	-16,3 %
Maisons individuelles	250	292	310	331	310	300	-6,3 %
Logements collectifs/locatifs	50	169	173	159	100	90	-37,1 %
Prix moyen des logements neufs	141 904 $	180 973 $	185 996 $	179 488 $	187 000 $	192 000 $	4,2 %
Logements achevés et inoccupés (décembre)	6	8	19	14	12	8	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A®	505	551	506	521	500	500	-4,0 %
Prix de vente moyen	106 355 $	112 986 $	131 013 $	139 988 $	144 000 $	147 500 $	2,9 %
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (octobre)	1,80 %	2,20 %	3,50 %	4,20 %	4,00 %	3,80 %	
Loyer moyen (tous logements confondus)	537 $	539 $	566 $	588 $	605 $	620 $	
Variation annuelle des loyers (en %)	4,07 %	0,37 %	5,01 %	3,89 %	2,89 %	2,50 %	
APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE							
Taux hypothécaire (3 ans)	6,88 %	6,28 %	5,82 %	5,65 %	5,64 %	6,00 %	
Taux hypothécaire (5 ans)	7,40 %	7,02 %	6,39 %	6,23 %	5,95 %	6,27 %	

* Prévisions de la SCHL

Sources : SCHL, Statistique Canada, PEI Real Estate Association.

Perspectives du marché de l'habitation (No de commande : 7378FE) est publié deux fois l'an, en mai et en octobre, pour le marché de la région métropolitaine de Charlottetown. L'abonnement annuel à **Perspectives du marché de l'habitation** coûte 40 $, taxes en sus.

Pour en savoir davantage ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Michele Merrick, Centre d'affaires de l'Atlantique, au 902-426-4708.
This report is also available in English. Contact Michele Merrick, at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.